TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
con sede in Milano (MI)

contro:
[redacted]

N. Gen. Rep. **44/2026**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Rossana Marcadella**
Custode Giudiziario: **IVG**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Esperto alla stima: **Geom. Vanni Cantà**
Codice fiscale: CNTVNN55A13H620I
Partita IVA: 00835750290
Studio in: Via Guglielmo Oberdan 17/A - Rovigo
telefono: 0425 29294
email: vanni.cant@gmail.com

Firmato Da: VANNI CANTA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16e173d0c7cfc64c27c004561433e84d

Beni in **Stienta (RO)**
Via Argine Valle n. 2094

Lotto unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa
(vedasi certificazione notarile allegata agli atti della procedura esecutiva, nonché documentazione ipocatastale allegata al presente rapporto di valutazione).
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
A. Porzione di fabbricato al grezzo elevata al piano primo con area di pertinenza esclusiva libera da costruzioni. Il tutto è sito in Comune di Stienta (RO) Loc. Zampine Via Argine Valle n. 2094 a circa Km. 4 dal centro del paese.

Diritto che si vende: quota di 1/1 della piena proprietà

Attuale identificazione catastale dei beni pignorati:
Catasto Fabbricati Comune di Stienta
Intestazione:
[redacted], propr. 1/1
Foglio 2 mapp. 671 subalterno 3, cat. F/3, Via Argine Valle n. 2094, P.T-1°

Catasto Fabbricati Comune di Stienta
Partita A
Foglio 2 mapp. 671 subalterno 7, bene comune non censibile (corte esclusiva al sub. 3), Via Argine Valle n. 2094, P.T.

L'area su cui insiste l'intero fabbricato è così di seguito censita:
Catasto Terreni Comune di Stienta
Partita 1
Foglio 2 mappale 671, Ente Urbano, superficie catastale are 19.15

Confini del lotto:
Quanto al mapp. 671 sub. 3:
nord e ovest: spazio aereo sul Fg. 2 mapp. 671 sub. 5
est: Fg. 2 mapp. 671 sub. 4
sud: Fg. 2 mapp. 671 subb. 5 e 7
salvis
Quanto al mapp. 671 sub. 7:
nord: Fg. 2 mapp. 671 subb. 5 e 3
est: Fg. 2 mapp. 671 sub. 6
sud: pubblica Via Argine Valle
ovest: Fg. 2 mapp. 672
salvis

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Porzione di fabbricato al grezzo elevata al piano primo con area di pertinenza esclusiva libera da costruzioni. Il tutto è sito in Comune di Stienta (RO) Loc. Zampine Via Argine Valle n. 2094 a circa Km. 4 dal centro del paese.

Caratteristiche zona: periferica rurale a traffico limitato.
Caratteristiche zone limitrofe: aree rurali.
La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria mentre servizi di

Firmato Da: VANNI CANTA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16e173d0c7cfc64c27c004561433e84d

urbanizzazione secondaria sono ubicati nel centro di Stienta.

3. STATO DI POSSESSO:
L'unità immobiliare in oggetto risulta attualmente non ultimata, inagibile e pertanto non utilizzabile ai fini abitativi.
In relazione alla stessa porzione di fabbricato ed alla relativa area di pertinenza esclusiva si precisa che presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, non risultano registrati contratti di locazione o di comodato attualmente in essere *(vedasi Allegato n. 2)*.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ///
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ///
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ///
4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
- servitù di passaggio lungo il confine ovest dell'area di pertinenza esclusiva pignorata (mapp. 671 sub. 7), esercitata di fatto a favore delle altre unità immobiliari facenti parte dell'intero fabbricato.
- richiesta, ai fini abitativi della porzione di fabbricato pignorato, ***vincolata al possesso dei requisiti di imprenditore agricolo da parte dell'aggiudicatario del lotto****.*

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:
4.2.1 Iscrizioni:
Ipoteca volontaria *(attiva)* a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni con sede in Vicenza (VI) c.f.: 00204010243 contro [redacted], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Umberto Barbieri di Castelmassa (RO) in data 09/12/2011 rep. n. 45521/12012, iscritta a Rovigo in data 05/01/2012 ai nn. 167/31.
Importo totale: € 110.000,00
Importo capitale: € 55.000,00
Riferita alla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili pignorati, già identificati al Catasto Fabbricati Comune di Stienta Fg. 2 con il mapp. 671 subalterno 3 e Fg. 2 con il mapp. 671 subalterno 7.

4.2.2 Pignoramenti:
Pignoramento a favore di Amco – Asset Management Company Spa con sede in Milano (MI) c.f.: 05828330638 contro [redacted] derivante da atto giudiziario del 16/02/2026 Uff. Giud. Tribunale di Rovigo rep. n. 390, trascritto a Rovigo in data 10/03/2026 ai nn. 1954/1445.
Riferito alla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili pignorati, già identificati al Catasto Fabbricati Comune di Stienta Fg. 2 con il mapp. 671 subalterno 3 e Fg. 2 con il mapp. 671 subalterno 7.

4.2.3 Altre trascrizioni: ///

5. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale: ///
Spese scadute: *non riscontrate*
Certificato energetico: *non riscontrato*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
Attuale proprietario:
[redacted], propr. 1/1
Proprietario dal 09/12/2011 all'attualità, per atto di compravendita del 09/12/2011 notaio Umberto Barbieri di Castelmassa (RO) rep. n. 45520/12011, registrato a Badia Polesine (RO) il 04/01/2012 al n. 50 Serie 1T, trascritto a Rovigo in data 05/01/2012 ai nn. 166/119.
(Con tale atto [redacted] *acquista la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni pignorati da* [redacted]

Firmato Da: VANNI CANTA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16e173d0c7cfc64c27c004561433e84d

* * *

Precedente proprietario:
[redacted]
Proprietario dal 24/02/1977 al 09/12/2011, per atto di compravendita del 24/02/1977 notaio Renato Guidetti rep. n. 1869/1054, registrato a Castelmassa (RO) il 07/03/1977 al n. 156 Mod. I° Vol. 79, trascritto a Rovigo in data 08/03/1977 ai nn. 1307/1051.
(Con tale atto [redacted] *acquista da* [redacted] *la quota di 1/1 della piena proprietà del terreno su cui successivamente è stato costruito il fabbricato comprendente l'unità immobiliare pignorata oggetto del presente rapporto di valutazione).*

7. PRATICHE EDILIZIE:
Identificativo: n. 40 ***(prot. n. 2757 - pratica n. 53)***
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione di costruzione
Per lavori: nuova costruzione di fabbricato rurale
Rilascio: 04/11/1982

Identificativo: n. 53
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità parziale relativa al piano terra destinato a magazzino agricolo *(escluso dal pignoramento)*
Per lavori: di cui alla pratica precedente
Rilascio: 04/02/1983

Identificativo: n. 10/85 ***(prot. n. 534 - pratica n. 5/85)***
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione di costruzione
Per lavori: variante delle destinazioni d'uso della casa
Rilascio: 13/03/1985

Identificativo: n. 5/85
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità relativa al piano terra *(escluso dal pignoramento)*
Per lavori: di cui alla pratica precedente (n. 10/85)
Rilascio: 18/03/1985

Identificativo: n. 33 ***(prot. n. 5.070/01 - pratica n. 2001/56)***
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia
Per lavori: ristrutturazione di immobile ad uso residenziale con aumento da una a tre unità immobiliari, sul fabbricato così censito in Catasto: Comune di Stienta, Foglio 2 mappali nn. 631- 80
Rilascio: 03/07/2002
Si precisa che detta pratica edilizia è decaduta per decorrenza dei termini.

7.1 CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:
Dal confronto tra gli elaborati di progetto allegati alle pratiche edilizie assentite dal Comune di Stienta (RO)e lo stato di fatto dell'intero fabbricato, di cui è parte la porzione in oggetto, si rileva quanto segue:
a) difformità essenziale derivante dall'errato posizionamento sul terreno dell'intero edificio rispetto a quanto indicato negli elaborati di progetto originari risalenti agli anni 1982 e 1985,
b) irregolarità dell'ultima pratica edilizia n. 33/2002 in ragione di una rappresentazione

Firmato Da: VANNI CANTA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16e173d0c7cfc64c27c004561433e84d

grafica dell'intero fabbricato che, pur risultando conforme allo stato di fatto dello stesso, avrebbe dovuto essere necessariamente preceduta da una richiesta di sanatoria *(mai presentata)* in relazione alla difformità sostanziale di cui sopra al punto a). Si precisa che tale pratica n. 33/2002, peraltro assentita dal Comune, risulta a tutt'oggi scaduta per decorrenza dei termini.
c) modifiche interne relative a spostamento ed elevazione di tramezze.

INTERVENTO DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA:
Premessa:
Data la destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato l'immobile (zona E agricola), in base agli artt. 43, 44 e 45 della L.R.V. n. 11/2004, ***si evidenzia che eventuali interventi edilizi possano essere eseguiti esclusivamente da proprietario in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo.***

Nel caso di fattispecie, dai colloqui intercorsi con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Stienta (RO), ***non si esclude la possibilità di procedere, dal punto di vista unicamente amministrativo, alla sanatoria delle difformità suddette anche in assenza di tali requisiti***. Ciò in considerazione che il volume è già stato assentito con titoli edilizi e non viola il regolamento in materia di distanze minime dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.
Il tutto, ferma restando la precisazione che in assenza dei requisiti di imprenditore agricolo da parte del richiedente viene comunque esclusa la possibilità ottenere il certificato di Agibilità, necessario per l'occupazione materiale dell'immobile.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione delle difformità sopraindicate, si prevede la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi del DPR n. 380/01 e s.m.i.
Costo complessivo presunto della regolarizzazione, incluse spese tecniche = € 18.500,00 circa.

N.B.: si segnala che quanto sopraindicato circa la regolarizzazione amministrativa delle difformità e dei relativi costi è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a variazioni significative a seconda dell'interpretazione, più o meno restrittiva, della normativa vigente da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune. Si sottolinea infatti che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente ai tecnici comunali, che potranno esprimersi definitivamente solo sulla scorta di una idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.

7.2 CONFORMITA' CATASTALE:
Si rileva una sostanziale rispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile, nelle condizioni in cui si trova *(stato grezzo)*, e la relativa documentazione catastale attualmente agli atti *(elaborato planimetrico ed elenco subalterni)*.
Un aggiornamento dovrà essere eseguito successivamente alla presentazione della pratica di sanatoria di cui al punto precedente ed alla conseguente ultimazione dei lavori.

* * *

Quanto all'area di pertinenza esclusiva (Fg. 2 mapp. 671 sub. 7), si precisa che non si evidenzia in loco alcuna materializzazione del confini. Pertanto, una precisa ed opportuna verifica degli stessi dovrà essere effettuata a seguito del trasferimento degli immobili, in contraddittorio con le parti confinanti.

Descrizione: immobili di cui al punto **A**
Porzione di fabbricato al grezzo

Porzione di fabbricato al grezzo elevata al piano primo con corte esclusiva. Il tutto è sito in Comune di Stienta (RO) Loc. Zampine Via Argine Valle n. 2094 a circa Km. 4 dal centro del paese.

Firmato Da: VANNI CANTA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16e173d0c7cfc64c27c004561433e84d

Composizione dell'unità immobiliare al grezzo:
Attualmente si individuano diversi locali da ultimarsi come da progetto autorizzato con pratica edilizia n, 33/2001 che prevedeva: portico, ingresso, pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e n. 2 vani letto.
Superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare pignorata: mq. 106,51 circa.

Stato attuale degli immobili:
L'immobile, inserito in un fabbricato di quattro unità immobiliari: appartamento e locale deposito al piano terra e due appartamenti al grezzo da ultimare al piano primo, è realizzato con struttura portante in c.a. e muratura perimetrale di laterizio, solai orizzontali e di copertura in laterocemento, manto di copertura in tegole, canali di gronda e pluviali in lamiera *(in cattivo stato)*.
L'unità immobiliare pignorata, risalente all'anno 1982, allo stato attuale risulta al grezzo, del tutto priva di finiture e di impianti, in quanto già oggetto di un intervento di ristrutturazione mai ultimato.

Area scoperta esclusiva:
priva di recinzioni e perlopiù sistemata a verde, risulta dotata di accesso carraio direttamente collegato con la pubblica Via Argine Valle. Sulla stessa area, in corrispondenza del confine ovest, insiste una stradella sterrata a servizio delle altre unità immobiliari facenti parte dell'intero fabbricato.

* * *

Calcolo della Consistenza
Determinazione delle superfici:
La determinazione delle superfici è stata eseguita in base agli orientamenti correnti, tramite assunzione delle indicazioni riportate nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana recepite dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e dal "Sistema Italiano di Misurazione - SIM" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive.
La superficie indicata è quella Esterna Lorda (S.E.L.)

Immobile	Parametro	S.E.L.	Coeff.	**Superf. comm.**
Unità immob. al grezzo *(P.1°)*	superficie lorda	102,70	1,00	102,70
Portico	superficie lorda	10,90	0,35	3,82
		113,60		**106,52**

DESTINAZIONE URBANISTICA:
Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Stienta (RO), l'area di interesse risulta così di seguito classificata *(vedasi Certificato di Destinazione urbanistica allegato)*:

Fg. 2 mappale 671:
Art. 5.15. - ZONA E – Agricola
Art. 6.11 - Fascia di rispetto stradale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
8.1 Criterio di stima:
Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la consistenza, la vetustà del fabbricato, il suo attuale stato di conservazione e di manutenzione, la destinazione dell'area di pertinenza esclusiva e le limitazioni d'uso. Inoltre, si è considerata la particolare situazione dell'unità immobiliare pignorata in relazione alla sua regolarizzazione che consente il rilascio del certificato di agibilità solo ad un eventuale imprenditore agricolo, acquirente del presente lotto.

Firmato Da: VANNI CANTA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16e173d0c7cfc64c27c004561433e84d

Della determinazione del valore attuale commerciale della porzione di fabbricato:

Considerato l'attuale andamento delle transazioni immobiliari *(con riferimento alla zona in cui sono ubicati i beni in oggetto)* che a tutt'oggi non consente l'acquisizione di un numero sufficiente di elementi comparabili di indubbia attendibilità derivanti da recenti compravendite di immobili appartenenti al medesimo segmento e, di conseguenza, una corretta applicazione del metodo di stima del confronto *(Market Comparison Approach)*, in alternativa, si è ritenuto opportuno adottare il metodo del costo di ricostruzione deprezzato ***(Cost Approach)***.

Con tale procedimento di stima il valore di un immobile viene determinato tramite la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio sovrastante, quest'ultimo eventualmente deprezzato in relazione al suo grado di vetustà.

Il metodo del Cost Approach, utilizzato prevalentemente nella stima di immobili con speciali caratteristiche tecniche e funzionali quali: aziende agricole, artigianali ed industriali, è anche applicabile per la valutazione di immobili ad uso abitativo le cui particolari condizioni di limitata appetibilità sul mercato, non consentono, ai fini di una adeguata comparazione con immobili simili, di poter disporre di un numero sufficiente di transazioni recenti.

Il principio basilare del Cost Approach è che, nella maggioranza dei casi, un acquirente non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale lo stesso immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Pertanto, l'applicazione del procedimento di stima prevede i seguenti adempimenti:

> stima del costo di ricostruzione **a nuovo** della porzione di fabbricato *(con le medesime caratteristiche tecniche delle esistenti)*;

> stima del costo di ricostruzione a nuovo **deprezzato**,

> stima del valore di mercato dell'area edificata.

Della stima del costo di ricostruzione a nuovo della porzione di fabbricato oggetto di stima:

Si premette che il costo di ricostruzione a nuovo si riferisce ad un duplicato del tutto identico dell'immobile oggetto di stima, eseguito con medesimi standard tecnici e costruttivi dell'epoca di realizzazione.

Esso è costituito dalla somma dei costi tecnici di costruzione, più precisamente così di seguito sinteticamente elencati:

> costi diretti (costo complessivo delle opere edilizie, impiantistiche e di finitura, comprendente i costi di sistemazione delle aree scoperte),

> costi indiretti (oneri di urbanizzazione e diritti comunali, costi per l'allacciamento di servizi e spese tecniche),

> oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti,

> utile del promotore sul capitale di rischio investito.

Pertanto, la stima del costo di ricostruzione a nuovo ***(reproduction cost)***, che può avvenire tramite procedimento empirico o analitico, è determinata dalla somma delle spese che, all'attualità della valutazione, dovrebbero essere sostenute per l'esecuzione di fabbricati con equivalenti caratteristiche costruttive e funzionali rispetto all'oggetto della stima, mediante un ipotetico iter edilizio, riguardante un preciso mercato dei mezzi produttivi ed un dato ciclo realizzativo.

Nel caso in questione, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche costruttive e dello stato non ultimato dell'immobile in oggetto *(che ad oggi risulta privo di finiture e di impianti)*, ha assunto il costo unitario medio di €/mq. 580,00 *(inclusi oneri di urbanizzazione, spese tecniche ed utile del promotore)*applicato dalle imprese edili operanti nella zona.

Firmato Da: VANNI CANTA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16e173d0c7cfc64c27c004561433e84d

Della stima del costo di ricostruzione a nuovo deprezzato per deterioramento, obsolescenza fisica, funzionale ed economica:
Tale stima viene determinata sinteticamente con l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento così come riportato nella tabella del "*Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore" (vedasi Allegato n. 6)* con riferimento ai seguenti parametri:
> età
> qualifica dell'edificio
> stato di manutenzione.

***Della stima complessiva delle aree edificate e di pertinenza**:*
In generale, le aree pertinenziali si valutano in funzione della loro appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, dalle infrastrutture esistenti nella zona *(es.: strade, autostrade, ferrovie, canali navigabili, ecc..)*, dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi *(es.: zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc...)* nonché dalle specifiche condizioni dei terreni, se eventualmente recintati, piantumati, dotati di adeguati accessi carrai e pedonali, ecc.
Data l'insufficiente disponibilità di parametri certificati di riferimento, il valore di tali aree può essere determinato con il procedimento di ripartizione del valore complessivo degli immobili secondo il rapporto di complementarietà economica, cioè calcolando l'incidenza delle aree con un valore percentuale sul costo deprezzato delle costruzioni, generalmente compreso tra il 10% e il 30%.
Nello specifico, per la determinazione del valore complessivo dell'area (*area edificata + area pertinenziale esclusiva)*, si è ritenuta congrua la percentuale del 15% del valore deprezzato della porzione di fabbricato sovrastante.

8.2 Fonti di informazione:
Comune di Stienta (RO), "Consulente immobiliare" – Il Sole 24 ore, agenzie ed operatori del settore immobiliare (compresi annunci siti web), tabelle O.M.I. relative alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, conoscenza personale acquisita nell'ambito della Consulenza Tecnica d'Ufficio (con particolare riferimento alle procedure civili, esecutive e fallimentari del Tribunale di Rovigo).

STIMA DEGLI IMMOBILI:

A. Valore della porzione di fabbricato al grezzo:

Determinazione del costo di ricostruzione a nuovo** (con le medesime caratteristiche tecniche dell'esistente)**:

Immobile	Sup. comm.	€/mq.	Costo di ricostruzione a nuovo
Porzione di fabbricato al grezzo al piano primo	106,52	580,00	**61.781,60**

Stima del costo deprezzato:
€ 61.781,60 x 0,60* = **€ 37.068,96**
**(coeff. deprezzamento – età: periodo da 21 a 40 anni, qualifica: popolare, stato: mediocre)*

B. Valore dell'area, ***pari al 15% del costo deprezzato dell'abitazione con garage:***
€ 37.068,96 x 15% = **€ 5.560,29**

Firmato Da: VANNI CANTA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16e173d0c7cfc64c27c004561433e84d

RIEPILOGO VALORI DI STIMA:

Immobile	Valore intero
Valore della porzione di fabbricato al grezzo al piano primo	€ 37.068,96
Valore complessivo dell'area edificata + area di pertinenza esclusiva	€ 5.560,29
SOMMANO	**€ 42.628,89**

8.3 VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO = € 42.628,89

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	*€ 6.116,38*
Riduzione del valore del 5% per servitù di passaggio (vedasi sopra al punto 4.1.4)	*€ 2.038,79*
Costo di regolarizzazione urbanistica di cui sopra al punto 7.1:	*€ 18.500,00*
Costo di regolarizzazione catastale di cui sopra al punto 7.2:	*///*

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 14.120,69

Arrotondato ad euro quindicimila € 15.000,00

ALLEGATI:

1) n. 3 atti di provenienza
2) istanza all'Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di contratti di locazione registrati e relativa risposta
3) documentazione ipotecaria:
- tabulati di visure aggiornate S.P.I.

4) documentazione catastale:
- tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
- estratto di mappa Catasto Terreni
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni

5) documentazione urbanistica:
- pratiche edilizie
- certificato di destinazione urbanistica

6) tabella "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore"
7) documentazione fotografica

L'Esperto alla stima
Geom. Vanni Cantà

Rovigo, 19 giugno 2026

Firmato Da: VANNI CANTA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16e173d0c7cfc64c27c004561433e84d